

Jadis plus rapide que l'automobile

Pourquoi la productivité de la construction baisse depuis 1970 et pourquoi les nouveaux outils n'y changent rien

En un coup d'oeil

Entre 1935 et 1970, le nombre de logements par ouvrier du bâtiment aux États-Unis a souvent progressé plus vite que le nombre de voitures par ouvrier dans l'automobile. Ensuite la courbe s'est retournée, et depuis lors la productivité de la construction baisse tandis que le reste de l'économie monte: en 2020, la productivité du travail et la productivité globale des facteurs de la construction se situaient sous leur niveau de 1950, alors que celles de l'économie dans son ensemble étaient supérieures de 290% et de 230% respectivement. L'explication qui reçoit le soutien le plus solide dans la recherche ne porte ni sur les outils ni sur le savoir-faire: la réglementation liée au projet réduit la taille des projets, des projets plus petits réduisent la taille des entreprises, et les petites entreprises n'investissent pas dans la technique. Le chiffre européen colle à ce tableau, car selon l'enquête d'investissement de la Banque européenne d'investissement, seules 24% des entreprises de construction ont introduit quelque chose de neuf en 2023, contre 32% en moyenne. En décembre 2025, la Commission européenne a pour la première fois traduit ce diagnostic en politique.

24%

Des entreprises de construction ont introduit un nouveau produit, procédé ou service en 2023, contre 32% dans l'UE dans son ensemble (EIB Investment Survey 2024, cité dans COM(2025) 991)

Avant-propos

La construction est le seul grand secteur où un travailleur produit aujourd'hui moins qu'il y a un demi-siècle. C'est une phrase frappante et ce n'est pas une provocation: elle vient d'une série d'études économiques qui, avec des méthodes et des jeux de données différents, pointent chaque fois dans la même direction. Ce rapport porte sur la meilleure explication de ce fait, et sur la raison pour laquelle cette explication est inconfortable pour quiconque vend de la technologie à la construction.

Pour ce rapport, il a été fait appel aux travaux de Goolsbee et Syverson, à l'étude de D'Amico, Glaeser, Gyourko, Kerr et Ponzetto sur les règles d'usage du sol, aux critiques qui leur sont adressées, aux statistiques structurelles d'entreprises d'Eurostat, à l'enquête d'investissement de la Banque européenne d'investissement et à la stratégie européenne pour la construction de logements de décembre 2025. Le matériau probant est en grande partie américain, et là où cela limite les conclusions, cela est indiqué.

Le contenu vaut au 17 juillet 2026. La recherche à laquelle ce rapport renvoie se poursuit, et les mesures européennes qu'il décrit en sont encore largement au stade de l'annonce.

Venture Campus

01 Le chiffre auquel personne ne croit

Commencez par le graphique auquel tout ce sujet est accroché. Dans *The Strange and Awful Path of Productivity in the U.S. Construction Sector*, publié en janvier 2023, Austan Goolsbee et Chad Syverson de Chicago Booth mettent deux séries côte à côte: la productivité du secteur américain de la construction et celle de l'économie dans son ensemble, de 1950 à 2020. Jusque tard dans les années soixante, les deux mesures de la construction ont progressé régulièrement, et elles l'ont fait plus vite que leurs équivalents pour toute l'économie.

Vers 1970, elles ont commencé à baisser. Cette baisse s'est révélée non pas temporaire mais tenable un demi-siècle. En 2020, la productivité du travail et la productivité globale des facteurs de l'économie entière étaient supérieures de 290% et de 230% respectivement à leur niveau de 1950, tandis que les deux mesures pour la construction étaient tombées sous leur niveau de 1950. La Fed de Richmond l'a résumé dans une note économique de décembre 2025: la productivité du travail dans la construction a baissé de plus de 30% entre 1970 et 2020, tandis que la productivité de l'économie américaine doublait sur la même période.

La première réaction de tout économiste devant une telle série est que la mesure est fausse, et c'est une réaction raisonnable. Les prix de la construction sont difficiles à déflater, car un bâtiment n'est pas une boîte de cornflakes et sa qualité change. Goolsbee et Syverson ont pris cette objection au sérieux et ont donc aussi examiné des mesures qui n'ont pas besoin de déflateur: logements par travailleur, et mètres carrés de logement par travailleur. Les logements par travailleur baissent dans les deux séries de données qu'ils utilisent.

Les explications habituelles ne tiennent pas non plus. Ce n'est pas le sous-investissement: sur la même période, les taux d'investissement en capital dans la construction étaient aussi élevés que dans l'économie entière. Il ne s'agit pas davantage d'une branche marginale. Entre 1950 et 2020, la construction représentait en moyenne 4,3% du produit intérieur brut américain, et Foerster et ses collègues ont conclu en 2022 que le problème de productivité de la construction explique plus d'un quart du recul de la croissance annuelle américaine de 2,8 points de pourcentage depuis la Seconde Guerre mondiale, ce qui revient à environ mille milliards de dollars par cinq ans.

Ce que ce chapitre ne livre pas, c'est une explication. Goolsbee et Syverson n'apportent pas de données nouvelles; ils utilisent les mêmes chiffres du Bureau of Economic Analysis que leurs prédécesseurs et cherchent systématiquement des causes. Leur conclusion est surtout que les suspects habituels ne sont pas les bons. L'explication est venue d'ailleurs, et elle commence par une période que tout le monde a oubliée.

Source : Austan Goolsbee et Chad Syverson, *The Strange and Awful Path of Productivity in the U.S. Construction Sector*, NBER working paper, janvier 2023, résumé dans Becker Friedman Institute Economic Finding, janvier 2023 · Federal Reserve Bank of Richmond, *Five Decades of Decline: U.S. Construction Sector Productivity*, Economic Brief 25-31, décembre 2025 · Andrew Foerster, Andreas Hornstein, Pierre-Daniel Sarte et Mark Watson, *Aggregate Implications of Changing Sectoral Trends*, 2022 · Chicago Booth Review, *US Construction Has a Productivity Problem*, 25 juillet 2023

02 Le boom oublié

Leonardo D'Amico, Edward Glaeser, Joseph Gyourko, William Kerr et Giacomo Ponzetto ont remonté la série plus loin que quiconque avant eux, jusqu'en 1900, dans *Why Has Construction Productivity Stagnated? The Role of Land-Use Regulation*, paru comme NBER working paper 33188 et comme Harvard Business School working paper 25-027 en novembre 2024. Ce qu'ils ont trouvé est un U inversé: le nombre de logements construits par ouvrier du bâtiment a stagné entre 1900 et 1940, s'est envolé après la Seconde Guerre mondiale, et s'est effondré après 1970.

La partie centrale de cette courbe est la phrase qui donne son titre à ce rapport. Sur la période allant d'environ 1935 à 1970, le nombre de logements par ouvrier du bâtiment a souvent progressé plus vite que le nombre de voitures par ouvrier dans l'automobile, et plus vite que la production industrielle totale par ouvrier. La construction, le secteur dont tout le monde sait qu'il est lent, a battu trente ans durant le secteur qui est le symbole du progrès industriel.

Trente ans durant, le nombre de logements par ouvrier a progressé plus vite que le nombre de voitures par ouvrier. La construction a battu l'automobile.

Les auteurs en tirent la conclusion qui guide le reste de leur travail: il n'y a rien dans la construction qui rende le progrès technologique intrinsèquement impossible. C'est une phrase plus importante qu'elle n'en a l'air, car le récit courant sur la construction dit que chaque bâtiment est unique, que le temps est contraire, que le sol est irrégulier et que le secteur ne peut donc pas s'industrialiser. Ce récit a été démenti trente ans durant par le secteur lui-même.

Il y a aussi un avertissement là-dedans. Si la construction a jadis progressé plus vite que l'automobile et l'a ensuite perdu, alors la baisse n'est pas une loi de la nature mais un événement. Quelque chose a changé en 1970 ou autour, et ce quelque chose est alors le sujet. Qui regarde à la place vers les outils regarde la variable qui, pendant le boom, n'était pas non plus particulière: les hommes qui bâtissaient un quartier en 1955 n'avaient pas de logiciel.

Ce qui a bien changé est connu et daté. La baisse de productivité après 1970 coïncide avec la montée de la réglementation locale de l'usage du sol aux États-Unis. La corrélation n'est pas encore un mécanisme, et c'est précisément ce mécanisme que les auteurs modélisent ensuite.

Source : Leonardo D'Amico, Edward Glaeser, Joseph Gyourko, William Kerr et Giacomo A. M. Ponzetto, *Why Has Construction Productivity Stagnated? The Role of Land-Use Regulation*, NBER working paper 33188 / HBS working paper 25-027, novembre 2024 (première version 30 décembre 2023)

03 Le mécanisme: des règles de projet, pas des règles d'accès

Le modèle de D'Amico et de ses collègues fait une distinction que la plupart des discussions sur la charge réglementaire ne font pas, et elle est contre-intuitive. Toutes les réglementations ne jouent pas dans le même sens. La réglementation de l'accès à un marché agit comme un coût fixe: qui veut franchir le seuil doit porter ce coût, et cela ne paie qu'à volume suffisant. La réglementation d'accès augmente donc la taille d'équilibre des entreprises. La réglementation au

niveau du projet fait l'inverse: elle réduit la taille des projets, et par là celle des entreprises qui en vivent.

La construction est pleine du second type. Les règles locales d'usage du sol déterminent la taille possible d'un projet, le nombre d'unités qui y tiennent, la hauteur permise, et s'il peut seulement voir le jour. Chacune de ces règles coupe dans le haut de la taille des projets. Le résultat est un secteur de petites entreprises, non parce que les petites entreprises sont meilleures, mais parce qu'il n'y a pas de grands projets pour remplir de grandes entreprises.

Vient ensuite l'étape qui touche la productivité. Si les entreprises plus grandes ont des incitants plus forts à investir dans la technique, alors chaque règle qui limite la taille des projets abaisse non seulement les économies d'échelle mais aussi l'investissement en technologie. Le modèle montre que ce rétrécissement inefficace de la taille des entreprises et de l'investissement technologique est une conséquence distinctive d'une réglementation restrictive des projets, tandis que les barrières classiques à l'accès rendent au contraire les entreprises plus grandes.

L'empirie de la même étude colle au modèle. Les zones statistiques américaines dotées de règles d'usage du sol plus strictes ont des entreprises de construction plus petites et moins productives, et moins d'activité de construction, tant résidentielle que non résidentielle. Les États-Unis ont des coûts de production plus élevés que des pays aussi prospères, et ces coûts sont plus élevés dans les villes américaines plus strictement réglementées.

Suit alors le chiffre qui donne l'ampleur de l'affaire. Sous l'hypothèse que la moitié du lien observé entre la taille des établissements et la productivité est causale, les entreprises américaines de construction de logements seraient environ 60% plus productives si leur distribution de taille égalait celle de l'industrie manufacturière. Les auteurs qualifient eux-mêmes cela de calcul au dos d'une enveloppe, et l'hypothèse est mentionnée à dessein. Le point n'est pas la décimale. Le point est que le plus grand levier connu sur la productivité de la construction est la taille des entreprises et non les outils.

Source : D'Amico, Glaeser, Gyourko, Kerr et Ponzetto, Why Has Construction Productivity Stagnated?, NBER working paper 33188, novembre 2024 · NBER Digest, The Stagnation of US Construction Productivity, février 2025

04 L'innovation suit l'échelle

Qui travaille dans la construction connaît la plainte selon laquelle le secteur n'innove pas. La preuve par les brevets confirme cette plainte et y ajoute quelque chose que l'on retient rarement. Selon la même étude, l'activité de brevets dans la construction a stagné et a divergé de celle des autres secteurs, et cela valait aussi pour les secteurs qui fournissent surtout les constructeurs. Cette divergence existe surtout depuis les années septante, donc à partir du même point dans le temps que la baisse de productivité.

L'ordre est ici tout le propos. La lecture courante est que la construction est à la traîne parce qu'elle est conservatrice, et que davantage d'innovation rendrait le secteur plus productif. La lecture de cette étude renverse cela: à mesure que les entreprises et les projets de construction rapetissent, l'innovation baisse. L'innovation n'est alors pas une cause mais une conséquence de l'échelle, et exhorter un secteur à innover est alors à peu près aussi efficace qu'exhorter une petite entreprise à voir grand.

L'innovation n'est pas une cause de l'échelle mais une conséquence de celle-ci. Un constructeur qui pose quatre logements par an n'amortit pas un système.

La logique économique derrière cela est banale et donc convaincante. Un investissement dans une méthode de production, une machine ou un logiciel se récupère sur le nombre de fois où vous l'utilisez. Un constructeur qui pose quatre logements par an ne peut pas amortir le développement d'un système; un constructeur qui en pose quatre mille le peut. Ce n'est pas une mentalité, c'est du calcul, et cela ne se laisse pas déprogrammer.

Le chiffre européen à ce sujet est étonnamment précis. Dans la stratégie européenne pour la construction de logements, la Commission cite l'enquête d'investissement de la Banque européenne d'investissement de 2024: seules 24% des entreprises de construction ont déclaré avoir introduit un nouveau produit, procédé ou service en 2023, largement sous la moyenne européenne de 32% pour tous les secteurs réunis. Trois entreprises de construction sur quatre n'ont donc rien introduit de neuf en une année entière.

Mettez ce chiffre à côté de l'offre. Il y a plus de logiciels de construction, plus de préfabrication, plus d'appareils de mesure et plus de conception numérique que jamais. L'offre n'est pas le goulot. La demande l'est, et la demande est déterminée par le nombre de projets sur lesquels un acheteur peut étaler un investissement.

Source : D'Amico, Glaeser, Gyourko, Kerr et Ponzetto, Why Has Construction Productivity Stagnated?, NBER working paper 33188, novembre 2024 · Commission européenne, European Strategy for Housing Construction, COM(2025) 991, 16 décembre 2025, avec renvoi à l'EIB Investment Survey 2024

05 L'Europe compte le même problème autrement

La série de recherches ci-dessus est américaine. Les chiffres européens sont d'une autre nature, car Eurostat ne mesure pas les logements par travailleur, mais ils dessinent un secteur de même structure. En 2022, il y avait dans l'UE environ 960 000 entreprises actives dans la construction de bâtiments, division NACE 41, représentant ensemble 3,0% de toutes les entreprises de l'économie marchande. Ces 960 000 entreprises occupaient près de 3,5 millions de personnes.

Divisez ces deux chiffres l'un par l'autre et vous obtenez en moyenne moins de quatre personnes par entreprise. Ce n'est pas une erreur de la statistique et ce n'est pas non plus une situation temporaire: le nombre d'entreprises dans cette division a augmenté de 4,1% en 2022 par rapport à l'année précédente. La construction européenne n'est pas un secteur avec beaucoup de petites entreprises à côté. La construction européenne, ce sont les petites entreprises.

La productivité colle à ce tableau. La productivité apparente du travail de la construction de bâtiments s'est établie en 2022 à 51 500 euros par personne occupée, contre 62 700 euros en moyenne dans l'économie marchande. Pour la construction dans son ensemble, c'était 48 600 euros. Eurostat en nomme lui-même deux causes structurelles: les projets de construction durent, de l'idée à la livraison, bien plus longtemps que la production de biens dans la plupart des secteurs, et ils impliquent souvent un grand nombre d'entreprises sous-traitantes aux spécialisations diverses.

Cette dernière phrase décrit la fragmentation sans la nommer ainsi. Un projet avec quinze sous-traitants a quinze fois un coût de coordination, quinze fois un transfert, quinze fois une limite de responsabilité et quinze petites entreprises qui prennent chacune leur propre décision d'investissement sur le même bout de travail. Qui veut engranger un gain de productivité dans une telle chaîne doit convaincre quinze parties à la fois, dont chacune voit une part du gain et la totalité du coût.

Sur le plan conjoncturel, le tableau n'est entre-temps pas dramatique. Selon ING, la production de la construction dans l'UE a baissé de 1,5% en 2024, a stagné en 2025 et devrait croître de 1,5% en 2026. L'indicateur de confiance de la Commission pour la construction se situait en décembre 2025 à moins 3,3, le meilleur niveau en plus de deux ans. Ce sont des chiffres sur le cycle. Le problème de ce rapport n'en est pas un de cycle.

Source : Eurostat, Businesses in the construction of buildings sector, Statistics Explained, données 2022 · ING Research, Construction Outlook 2026: Growth returns to the European construction sector, janvier 2026 · Commission européenne, indicateur de confiance du secteur de la construction, décembre 2025

06 Ce que Bruxelles a écrit en décembre 2025

Le 16 décembre 2025, la Commission européenne a publié la European Strategy for Housing Construction, COM(2025) 991, en même temps que le premier plan européen pour le logement abordable. Le plan vise 650 000 logements supplémentaires par an, au-dessus des quelque 1,6 million qui s'ajoutent aujourd'hui chaque année. La stratégie qui l'accompagne porte sur le secteur qui doit les construire, et elle vaut la lecture parce qu'elle reprend en grande partie le diagnostic de ce rapport.

La stratégie qualifie l'appareil européen de la construction de fragmenté, insuffisamment numérisé, et limité dans sa capacité à mettre l'innovation à l'échelle. Elle y oppose des mesures qui ne portent pas sur les outils mais sur la taille du marché et sur les procédures. De décembre 2025 à octobre 2026, la Commission mène une étude sur les procédures d'autorisation pour les projets de construction dans les 27 États membres. Un Construction Services Act est annoncé pour le quatrième trimestre de 2026.

La mesure la plus intéressante y figure presque en passant. La Commission lance dans le courant de 2026 un projet pilote sur la construction préfabriquée sous le Competitiveness Coordination Tool, avec pour but de lever les obstacles réglementaires et de créer un véritable marché paneuropéen pour le secteur, afin qu'il puisse atteindre l'échelle nécessaire. C'est, en langage politique, précisément le raisonnement de D'Amico et de ses collègues: ne pas subventionner la technique mais agrandir le marché dans lequel la technique se rembourse elle-même.

Du côté du financement, la Banque européenne d'investissement a annoncé le même jour une enveloppe de 400 millions d'euros, l'initiative HousingTechEU, avec l'implication d'InvestEU, pour de nouvelles technologies capables de s'attaquer aux coûts élevés de construction et de développement et d'accélérer l'offre de logements. Le groupe BEI porte son financement du logement à un objectif de 6 milliards d'euros en 2026, contre plus de 4 milliards en 2025.

À côté de cela court le volet numérique. Sous le règlement révisé sur les produits de construction arrive un système en ligne qui conservera les déclarations de performance, les

déclarations de conformité et les instructions d'utilisation de tous les produits harmonisés, avec pour but d'alléger la charge administrative. La Commission travaille à une demande de normalisation pour les carnets numériques de bâtiment et veut à terme les relier au passeport produit pour les produits de construction, aux systèmes numériques d'autorisation et aux audits de démolition. C'est un travail utile. Ce n'est pas le travail qui retourne la courbe du chapitre deux.

Mesure	État au 17 juillet 2026
European Strategy for Housing Construction, COM(2025) 991	Publiée le 16 décembre 2025
Étude sur les procédures d'autorisation dans 27 États membres	Court de décembre 2025 à octobre 2026
Projet pilote sur la construction préfabriquée sous le Competitiveness Coordination Tool	Élaboration avec les États membres dans le courant de 2026
HousingTechEU, 400 millions d'euros (BEI, avec InvestEU)	Annoncé le 16 décembre 2025
Construction Services Act	Annoncé pour le quatrième trimestre de 2026
Système en ligne des déclarations de performance sous le règlement révisé sur les produits de construction	Prévu, travaux de normalisation en cours

Le paquet européen pour la construction: quoi et quand

Source : Commission européenne, European Strategy for Housing Construction, COM(2025) 991, 16 décembre 2025 · Commission européenne, European Affordable Housing Plan, 16 décembre 2025 · Banque européenne d'investissement, EIB Group doubles its financing to EUR 6 billion for homes contributing to the European Commission's Affordable Housing Plan, communiqué du 16 décembre 2025 · Euronews, compte rendu de l'adoption de la résolution sur la crise européenne du logement par le Parlement européen, 24 mars 2026

07 Ce que cela change

Pour qui vend de la technologie à la construction, la phrase la plus importante de ce rapport est désagréable: votre acheteur a en moyenne moins de quatre personnes en service et trois de vos prospects sur quatre n'ont rien introduit de neuf l'an dernier. Ce n'est pas un problème de vente que vous réglez avec une meilleure démonstration. C'est un problème de calcul du côté de l'acheteur, et le produit qui se vend dans un tel marché est celui qui se rembourse au sein d'un seul projet. Tout ce qui ne rapporte qu'après vingt projets se vend aux vingt entreprises qui en ont vingt.

Cela explique un schéma que le secteur traite souvent comme un mystère. La préfabrication et les méthodes industrielles de construction fonctionnent techniquement. Elles demandent une usine, et une usine demande un carnet de commandes, et un carnet de commandes demande une série de projets comparables. Dans un marché où chaque commune fixe ses propres règles sur ce qui peut être construit, cette série n'existe pas. L'usine n'est alors pas trop chère; elle est trop vide. Le projet pilote de la Commission sur la préfabrication sous le Competitiveness Coordination Tool est la première tentative européenne de s'attaquer à cela du côté de la demande plutôt que de l'offre.

L'usine de préfabrication n'est pas trop chère. Elle est trop vide, et c'est une question de permis, pas une question de construction.

Pour les entreprises de construction, le levier se trouve à un endroit rarement regardé: le portefeuille de projets, pas la caisse à outils. La répétition est la seule variable qui, dans la recherche, va systématiquement de pair avec la productivité. Deux projets identiques rapportent plus que deux projets malins, et ce constat heurte à peu près tout ce que le secteur considère comme du savoir-faire.

Pour les autorités et les maîtres d'ouvrage, la leçon est plus tranchante. Chaque règle qui limite la taille d'un projet a un prix qui ne figure pas sur le formulaire de permis, et ce prix est un secteur qui n'investit pas. Ce n'est pas un argument contre l'aménagement du territoire, car ces règles servent des objectifs qui n'ont rien à voir avec la productivité. C'est un argument pour connaître le coût que vous achetez.

Et pour tous ceux qui regardent le secteur de l'extérieur, il y a une consolation rarement offerte. La construction peut bel et bien devenir rapidement plus productive. Ce n'est ni une théorie ni une promesse; ce sont trente ans d'histoire américaine entre 1940 et 1970. Ce qui existait alors et n'existe plus n'était pas un meilleur logiciel. C'était de la place pour bâtir grand.

Source : D'Amico, Glaeser, Gyourko, Kerr et Ponzetto, Why Has Construction Productivity Stagnated?, NBER working paper 33188, novembre 2024 · Commission européenne, European Strategy for Housing Construction, COM(2025) 991, 16 décembre 2025

08 Ce qui ne colle pas encore

La première objection touche la mesure la plus citée de ce rapport. Brian Potter a montré dans Construction Physics en février 2026 que les logements par travailleur sont en partie un artefact. Les travailleurs de la construction de logements ne bâtissent pas que des maisons neuves, ils rénovent aussi l'existant, et la rénovation est passée de 20 à 25% des dépenses résidentielles de construction en 1970 à 40 à 45% aujourd'hui. Une partie de la baisse mesurée est donc du travail déplacé et non de la productivité perdue.

La deuxième est que les auteurs eux-mêmes rapportent un contre-résultat peu cité. Lorsque Goolsbee et Syverson corrigent pour la forte croissance de la surface des logements et regardent les mètres carrés par travailleur, ils trouvent sur la série à partir de 1990 une baisse non significative pour les logements collectifs mais une hausse pour les maisons unifamiliales. Sur la série plus ancienne à partir de 1972, la baisse tient bien. Garcia et Molloy ont eux aussi réexaminé en 2023 la faible croissance de la productivité dans la construction et sont arrivés à des conclusions plus prudentes. Le tableau est plus solide que ne le voudraient les critiques et moins univoque que ne le suggère le graphique.

La troisième est que le chiffre causal contient une hypothèse que les auteurs nomment eux-mêmes. Les 60% reposent sur la supposition que la moitié du lien entre la taille des établissements et la productivité est causale. Cette moitié n'est pas mesurée; elle est choisie. Les plus grandes entreprises de construction peuvent aussi être plus productives parce que les entreprises productives grandissent, et non parce que la croissance rend productif. Pour la politique, la distinction fait toute la différence et la recherche ne la tranche pas.

La quatrième est l'objection qu'un lecteur européen doit formuler en premier. Ce matériau probant est américain, et le mécanisme est le zonage local américain: un système de compétences communales qui ressemble peu à l'aménagement du territoire flamand, néerlandais

ou français. Que la conclusion se transpose est une hypothèse et non un constat. Ce qui se transpose bien, c'est le constat structurel: la construction européenne compte environ 960 000 entreprises dans une seule division, avec en moyenne moins de quatre personnes. La distribution de taille est la même; que la cause soit la même n'est pas démontré.

Et la cinquième est la plus honnête. Si le diagnostic est juste, alors la conclusion pour tous ceux qui construisent de la build tech n'est pas que leur travail est vain, mais qu'il ne rapporte qu'une fois que quelqu'un d'autre fait d'abord quelque chose sur quoi ils n'ont aucune prise. C'est un endroit inconfortable pour bâtir un plan d'entreprise, et c'est la raison pour laquelle un projet pilote sur les obstacles réglementaires à la préfabrication, qui n'impressionne sur aucun stand de salon, peut compter davantage pour ce secteur que le prochain outil.

Source : Brian Potter, Trends in US Construction Productivity, Construction Physics, février 2026 · Goolsbee et Syverson, The Strange and Awful Path of Productivity in the U.S. Construction Sector, janvier 2023 · Daniel Garcia et Raven Molloy, Reexamining Lackluster Productivity Growth in Construction, working paper, 2023 · Eurostat, Businesses in the construction of buildings sector, données 2022 · Commission européenne, European Strategy for Housing Construction, COM(2025) 991, 16 décembre 2025



À propos de Venture Campus

Venture Campus est un bureau de conseil belge en financement de l'innovation. Il prépare les demandes d'aide à l'innovation, les rédige et les introduit avec le client auprès des instruments flamands, fédéraux et européens.

Tous les secteurs, produits et services sont éligibles, car les critères d'évaluation sont neutres sur le plan sectoriel. Le client apporte la technologie, le domaine et le plan. Venture Campus apporte l'instrument, les critères et le regard de l'évaluateur, appliqué avant l'introduction. Pour le type de travail abordé dans ce rapport, l'instrument O&O du VLAIO est en général le bon: 25 à 45% d'aide pour les projets de développement et 25 à 60% pour les projets de recherche, avec un maximum de 3 millions d'euros par projet. Ces pourcentages valent à la date sur la couverture.

Sur la plupart des trajets vaut le no cure, no pay: vous ne payez que lorsque l'aide est octroyée. Cela ne vaut pas pour la Strategische Transformatiesteen et ne décrit pas les trajets fiscaux.

Qui veut savoir si un projet entre en ligne de compte commence par l'analyse gratuite ou par le subsidiescan de six questions sur venturecampus.com.

SOURCES

Austan Goolsbee et Chad Syverson, The Strange and Awful Path of Productivity in the U.S. Construction Sector, NBER working paper, janvier 2023 · Becker Friedman Institute, Economic Finding sur Goolsbee et Syverson, janvier 2023 · Leonardo D'Amico, Edward Glaeser, Joseph Gyourko, William Kerr et Giacomo A. M. Ponzetto, Why Has Construction Productivity Stagnated? The Role of Land-Use Regulation, NBER working paper 33188 / HBS working paper 25-027, novembre 2024 · NBER Digest, The Stagnation of US Construction Productivity, février 2025 · Federal Reserve Bank of Richmond, Five Decades of Decline: U.S. Construction Sector Productivity, Economic Brief 25-31, décembre 2025 · Andrew Foerster, Andreas Hornstein, Pierre-Daniel Sarte et Mark Watson, Aggregate Implications of Changing Sectoral Trends, 2022 · Daniel Garcia et Raven Molloy, Reexamining Lackluster Productivity Growth in Construction, 2023 · Brian Potter, Trends in US Construction Productivity, Construction Physics, février 2026 · Chicago Booth Review, US Construction Has a Productivity Problem, 25 juillet 2023 · Eurostat, Businesses in the construction of buildings sector, Statistics Explained, données 2022 · Eurostat, Construction production (volume) index overview, données octobre 2025 · ING Research, Construction Outlook 2026, janvier 2026 · Commission européenne, European Strategy for Housing Construction, COM(2025) 991, 16 décembre 2025 · Commission européenne, European Affordable Housing Plan, 16 décembre 2025 · EIB Investment Survey 2024, cité dans COM(2025) 991 · Banque européenne d'investissement, communiqué sur les 6 milliards d'euros de financement du logement et l'initiative HousingTechEU, 16 décembre 2025

Copyright 2026 Venture Campus BV. Tous droits réservés. Cette publication est une information générale sur les évolutions du secteur et ne constitue pas un conseil technique, fiscal, juridique ou financier. La technologie, la réglementation et la situation de marché décrites valent à la date mentionnée sur la couverture et peuvent changer; consultez toujours les sources citées et les instances compétentes. La mention d'entreprises, de produits ou de technologies ne vaut pas recommandation. Aucun droit ne peut être tiré de cette publication.